
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen-Nord“



Der Ortsbauplan Freibad (Nr. 72), rechtskräftig seit 13.10.1955 wird durch diesen Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen-Nord“ überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ ist als Grünfläche anzulegen und zu gestalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung „Freibad“ vereinbar sind und die zu keinen Immissionsrichtwertüberschreitungen an den angrenzenden schützenswerten Nutzungen (z. B. Hotel am Bad, Wohngebäude Hirschauer Straße und Rappenberghalde, Campingplatz) führen. Der Nachweis ist in einem notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zu den zulässigen baulichen Anlagen gehören z.B. Wasserbecken, Umkleieräume, Sanitäranlagen, Kioske mit Außenterrassen, Sport- und Spielflächen, Ballfangzäune, Wege, Einfriedungen, oberirdische Fahrradabstellanlagen.

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche unzulässig. Ausnahmsweise können im Bereich des Haupteingangs (östlicher Bereich) Behindertenstellplätze zugelassen werden.

- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ist als Rasenfläche anzulegen und zu gestalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ vereinbar sind und die zu keinen Immissionsrichtwertüberschreitungen an den angrenzenden schützenswerten Nutzungen (z. B. Hotel am Bad, Wohngebäude Hirschauer Straße und Rappenberghalde, Campingplatz) führen. Der Nachweis ist in einem notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zu den zulässigen baulichen Anlagen gehören z. B. Einfriedungen, Tore, Ballfangzäune, Wege, oberirdische Fahrradabstellanlagen.

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche unzulässig.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)

- (1) Als Maßnahme zum Schutz des Grundwasserhaushaltes ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ortsnah zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (2) Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Stellplätze, Zufahrten, Wege, Sport- und Spielflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. mit Porenbetonpflaster, wassergebundener Decke, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster, Tartan).

ENTWURF

- (3) Zur Verbesserung der Bodenfunktionen ist innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche eine Tiefenlockerung durchzuführen, bestehende Verdichtungen sind zu beseitigen.
- (4) Zur Verbesserung der Bodenfunktionen sind innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Flächen Spielfelder und Schotterwege zurückzubauen. Dies umfasst die Entfernung der Versiegelung und des Unterbaus bzw. des Füllmaterials (Sand), die Beseitigung von Verdichtungen durch Tiefenlockerung, sowie das Andecken der Fläche mit Oberboden und die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, welche in ihrer Mächtigkeit den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entspricht.
- (5) Zur Verbesserung der Bodenfunktionen sind Geländemodellierungen im Bereich von Erdwällen mit mindestens 50 cm, im Bereich von Abgrabungen mit mindestens 20 cm durchwurzelbarem Oberboden anzudecken.

3. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

- (1) Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 10° Dachneigung sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substrataufbauhöhe beträgt mindestens 10 cm.
- (2) Die öffentliche Grünfläche Freibad (Bestand und Erweiterung) ist entlang des Zaunes (vgl. örtliche Bauvorschriften Nr. 2) auf einer Breite von mindestens 4 m mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Bezüglich der Pflanzenauswahl wird auf die empfehlende Pflanzliste in den Hinweisen Nr. 2 verwiesen.
- (3) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Freibad (Erweiterung) sind mindestens 50 standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Bezüglich der Pflanzenauswahl wird auf die empfehlende Pflanzliste in den Hinweisen Nr. 2 verwiesen.

4. Pflanzerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

- (1) Bestehende Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Freibad (Bestand) sind dauerhaft zu erhalten. Ein vorzeitiger, unnatürlicher Abgang ist gleichwertig in der Nähe des ursprünglichen Standortes nachzupflanzen. Bezüglich der Pflanzenauswahl wird auf die empfehlende Pflanzliste in den Hinweisen Nr. 2 verwiesen.
- (2) Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Erhaltungsgebot gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Ein vorzeitiger, unnatürlicher Abgang ist in der Nähe des ursprünglichen Standortes nachzupflanzen.
- (3) Die innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern“ gekennzeichneten Bereichs vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ein vorzeitiger, unnatürlicher Abgang ist gleichwertig in der Nähe des ursprünglichen Standortes nachzupflanzen. Bezüglich der Pflanzenauswahl wird auf die empfehlende Pflanzliste in den Hinweisen Nr. 2 verwiesen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Werbeanlagen

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht, Lauf- oder Wechselbildwerbeanlagen und Werbung mittels Laserstrahlern sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leitung zulässig. Sie dürfen nur in den Eingangsbereichen und dort entweder an der Fassade von Gebäuden oder an Einfriedungen angebracht werden.

2. Einfriedungen

- (1) Die öffentliche Grünfläche „Freibad“ ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuzäunen. Mit der Einzäunung ist ein Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zulässig sind Maschendraht- oder Stahlzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m. Die Zaunanlagen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzgebote).
- (2) Abgesehen hiervon sind Ballfangzäune zulässig. Mit Ballfangzäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

III. HINWEISE

1. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz (WG) im Überschwemmungsgebiet des Neckars, weil auf den Flächen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist (HQ 100 Gebiet). Nach § 78 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Überschwemmungsgebiet die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Abs. 3 WG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WG sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Pflanzenliste für Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebot

Empfehlende Pflanzliste für die örtliche Bauvorschrift II Nr. 2 (1)

Spitz-Ahorn in Sorten	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spe.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betulus pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Linde	<i>Tilia spe.</i>

die grauunterlegten Pflanzen sind in Teilen giftig und dürfen nur außerhalb des Freibades gepflanzt werden.

3. Denkmalschutz

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

4. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Sanden und Kiesen des Neckars, die von jungem, bindigem Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeit dieser quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen Gesteine des Gipskeupers auf.

Allgemein ist im Neckartal mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf die mögliche Überschwemmungsgefahr wird hingewiesen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. Versickerungsgutachten empfohlen.

5. Artenschutz

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tiere wie z.B. Insekten oder Fledermäusen sollen Außen- und Straßenbeleuchtungen energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich ausgeführt werden (z.B. durch

Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen). Die Leuchten sollen rundum geschlossene Gehäuse aufweisen und so ausgerichtet werden dass nur die gewünschten Bereiche erleuchtet werden. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung ist anzustreben.

Bauzeitbeschränkung

Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen).

6. Gehölzpflanzungen

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinie und der DIN 18916 entsprechen.

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

Bei Baumpflanzungen an Straßen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Während der Bauphase sind vorhandene Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen.

7. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Nicht mehr benötigte Spiel- und Sportflächen sowie Wege sind im Zuge der Bauarbeiten zurückzubauen. Auf verdichteten Flächen (im Bereich des zu entfernenden Rasenparkplatzes) ist eine Tiefenlockerung durchzuführen.

8. Grundwasser

Zum Schutz des Grundwasserkörpers ist bei Erdarbeiten die Abgrabungstiefe so zu begrenzen, dass eine mindestens 50 cm dicke Grundwasserüberdeckung verbleibt. Notwendige Drainagen zur Entwässerung sind geschlossen auszuführen, um eine Entwässerung des Grundwasserkörpers zu vermeiden. Es sind entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung von wassergefährdenden Stoffeinträgen in den Grundwasserkörper während der gesamten Bauzeit zu treffen.

Tübingen, den 12.05.2015